

Les Parcs

— Saint Thibault les Vignes —

A une demi-heure de Paris, votre appartement
au cœur de Saint Thibault des Vignes (77),
un charmant village dominant la Marne,
si proche de tout ce qui rend la vie plus facile.



Paris si proche

Au cœur d'un village



Les rives touristiques de la Marne



Un réseau d'autobus remarquable



Le village au cœur de la Ville



Tous les services à proximité



Un centre culturel très actif



Un environnement exceptionnel : le château de Ferrières



L'évasion à quelques minutes de la résidence



La gare voisine de Lagny : Paris en 26 minutes

Entre Lagny et Torcy, Saint-Thibault des Vignes est parfaitement desservie par des liaisons routières et ferroviaires denses et rapides.

est riche en entreprises puissantes et dynamiques. Il suffit de prendre l'A4 voisine pour s'en rendre compte, de Chessy, Serres, Magny où est situé Disneyland Resort jusqu'à Noisy-Le-Grand et à la première couronne parisienne.

L'A4 que l'on rejoint par La Francilienne qui longe la commune. En voiture, c'est direct et ce dans toutes les directions grâce au réseau autoroutier francilien ou routier à double voie.

Le calme et la douceur de vivre d'un charmant village. Les commerces et services d'une grande ville tout proche.

Ecoles, collèges et lycées à quelques minutes.

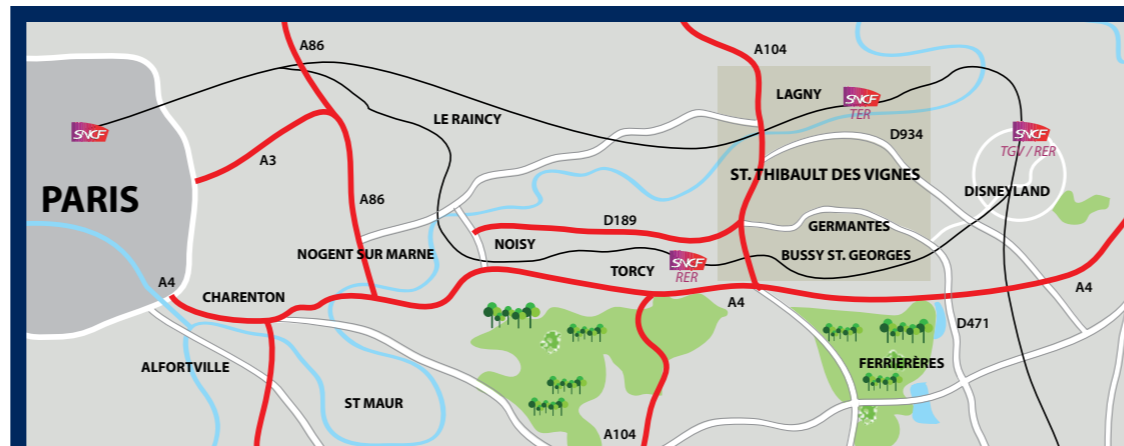
Les Essentiels

- Au cœur d'une grande région dynamique au potentiel économique exceptionnel.
- Des liaisons rapides et denses avec Paris.
- Une résidence qui s'impose par son architecture et ses prestations.
- Un petit immeuble dans un environnement privilégié offrant intimité et sécurité.

Une vie plus authentique à une demi-heure de Paris.



Saint-Thibault des Vignes est située sur une colline verdoyante qui descend vers les rives de la Marne. Elle est contiguë à Lagny au Nord et à l'Est et à Torcy au Sud. Ces 2 communes offrent des gares SNCF à fort trafic tout au long de la journée. Le transilien à Lagny, le RER à Torcy. Un réseau de bus au maillage très dense mène aux différents pôles d'activités de la région. Car le secteur de Marne la Vallée



La résidence Les Parcs est dans le vieux village, proche du centre historique avec son église, la mairie, La Poste, ses auberges et cafés...vous êtes à la campagne. Mais faites quelques centaines de mètres de plus en descendant vers la Marne et vous êtes en ville.

PROCHE

- Centre Village 5 min
- Centre Commercial 8 min
- Gare SNCF (Lagny) 10 min
- Paris Gare de l'Est 26 min
- Paris Quai de Bercy 27 min

La vie pratique

C'est le long de la Francilienne que se situe la principale zone d'activités de La Courtilière et ses grandes surfaces alimentaires ou spécialisées. Toutes les grandes enseignes sont présentes. Comme c'est pratique. Plus au Nord, c'est Lagny et les bords de

Marne, son centre animé autour de l'Hôtel de Ville et de la gare, ses équipements culturels et sportifs, son centre hospitalier et ses cliniques... Au Sud, les forêts de Ferrières et d'Armainvilliers offrant 5.000 hectares d'une grande richesse naturelle,

peuplées d'une faune nombreuse dans les bois, les étangs et marécages. La détente et la découverte sont à votre porte.

Résidence "LES PARCS".
Chemin des Pierris - 77400 Saint Thibault les Vignes



Les + Vie Pratique

- Centres commerciaux à proximité.
- Nombreuses crèches. Ecoles et lycées dans l'agglomération.
- Equipements loisirs et sportifs complets.
- Tout les moyens de transports à proximité.



Lumineux

Confortable



Un séjour prolongé par un balcon, une terrasse ou un jardin pour profiter pleinement de l'environnement.

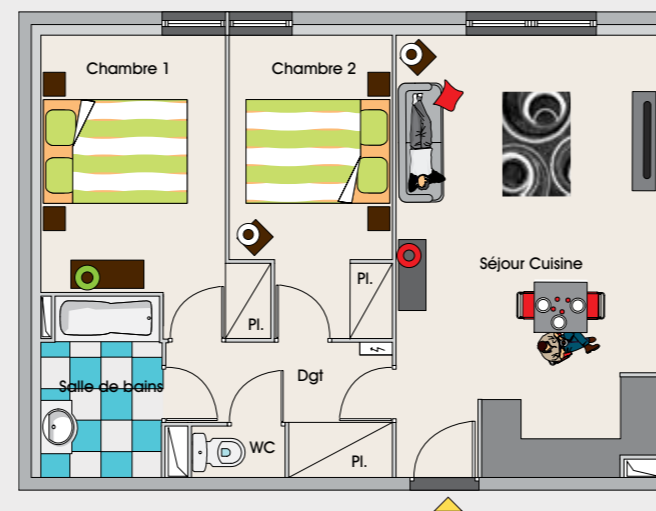
L'immeuble ne comprend que 27 appartements auxquels s'ajoute un duplex indépendant. Dans sa conception l'architecte a voulu préserver le côté intime de la résidence. Les parkings sont en sous-sol.

Son esthétisme est délibérément contemporain, avec sa façade tout en contrastes, exécutée avec des matériaux nobles. Sa conception a été pensée de A à Z pour vous procurer un vrai bien-être avec des terrasses ou balcons dans la prolongation du séjour.

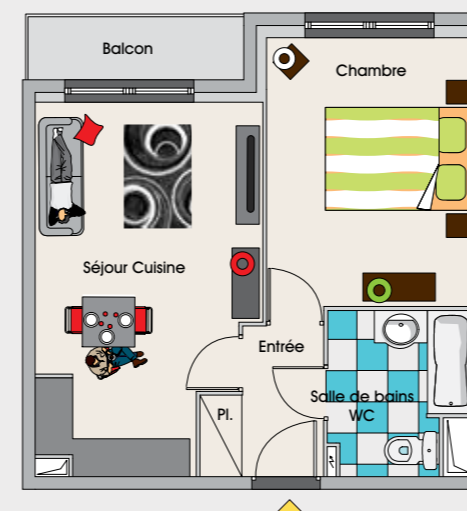
L'architecte a fait la part belle au séjour ouvert sur l'extérieur par une grande baie vitrée. Pas d'espace perdu mais des volumes 100% utiles. Chaque pièce sera baignée de lumière en toute saison. C'est tout l'avantage d'une conception moderne de l'habitat qui se veut d'abord fonctionnelle et facile à vivre par rapport à l'ancien qui s'avère souvent coûteux et peu pratique. Des performances que vient valider le label BBC.



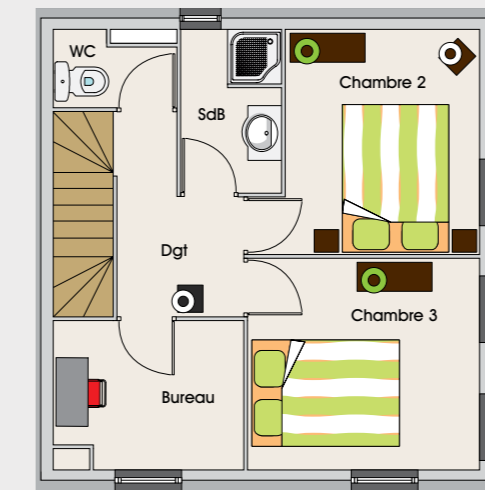
Appartement Type 3
Surface habitable : 62,51 m²



Appartement Type 2
Surface habitable : 41,22 m²



Duplex Type 4
Surface habitable : 77,44 m²



Priorité aux solutions les plus confortables et à la facilité d'entretien.

Carrelage en grès émaillé au sol dans les pièces humides. Revêtement stratifié dans le séjour, l'entrée et les chambres. Confort et facilité : chauffage au gaz avec micro-accumulateur pour assurer de l'eau chaude immédiatement et en permanence. Régulation par thermostat journalier. Sur chaque radiateur, des robinets thermostatiques pour réguler la température au degré près, sans oublier la ventilation mécanique contrôlée. Rien n'a été laissé au hasard. Vous faites ainsi le choix de l'économie avec la maîtrise de votre budget grâce aux dernières innovations en matière d'isolation, de qualité de matériaux durables et nécessitant un minimum d'entretien. Bien-sûr l'appartement est livré "prêt à vivre" avec sa décoration, ses équipements sanitaires, ses branchements multiples pour accueillir vos diverses machines. Dans la salle de bains, un meuble vasque surmonté d'un miroir avec bandeau lumineux. Pour la robinetterie par exemple, on a retenu des mitigeurs à tête céramique. Seules de grandes marques ont été choisies pour assurer la pérennité de votre investissement. L'ensemble des prestations du gros

oeuvre à la décoration fait l'objet d'un contrôle par un cabinet technique indépendant, QUALICONSULT.



Les Equipements

- Chauffage individuel au gaz avec micro-accumulation.
- Radiateurs avec robinet thermostatique et programmation
- Peinture deux couches sur les murs et les menuiseries.
- Revêtement stratifié dans les pièces sèches.
- Carrelage au sol dans les pièces humides.
- Meuble vasque avec miroir et bandeau lumineux dans la salle de bains.

Les Architectures

- Un esthétisme actuel et fonctionnel.
- Une résidence harmonieuse aux dimensions humaines au cœur d'un environnement privilégié.
- Une ouverture maximum sur l'extérieur : balcons, terrasses, ou jardins.



Les Parcs

— Saint Thibault les Vignes —

Chemin des Pierris
77400 Saint Thibault les Vignes



SACHEZ JUGER L'ATTRAIT DE LA VILLE, LA SITUATION DU BIEN, LA QUALITÉ DU PROGRAMME ET BIEN SÛR, SON PRIX D'ACQUISITION, SANS OUBLIER LES FACILITÉS DE FINANCEMENT.

Ce qui fait d'abord la valeur d'un investissement immobilier, c'est bien sûr sa situation au coeur d'une agglomération dynamique où les nouveaux programmes d'habitat bien situés se font de plus en plus rares. Les appartements de la résidence "Les Parcs" sont idéalement situés dans un quartier résidentiel proche de tous les commerces et services. Tout est réuni pour faire de cette acquisition un placement qui ne cessera de se valoriser au fil du temps.

ACHETEZ EN INVESTISSEUR AVISÉ EN PROFITANT DES ÉCONOMIES D'IMPÔTS DU DISPOSITIF DUFLLOT. ET EN TOUTE SÉCURITÉ : GESTION LOCATIVE ASSURÉE, REVENU LOCATIF GARANTI.



Les partenaires spécialisés en gestion locative, sélectionnés par Edouard Denis, vous proposent un contrat de gestion et de garantie des revenus locatifs. Celui-ci inclut l'évaluation de la valeur locative déterminée, la sélection du locataire selon des critères rigoureux, la signature du bail et de l'état des lieux, l'assurance contre les impayés et vacances de locataire, la garantie contre les détériorations, la protection juridique ainsi que le traitement des documents administratifs et déclarations fiscales.

Groupe
**EDOUARD
DENIS**

www.immobilier-edouarddenis.fr